



2021年7月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年9月9日

上場会社名 株式会社シーアールイー 上場取引所 東
 コード番号 3458 URL <https://www.cre-jpn.com>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 亀山 忠秀
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員 (氏名) 永浜 英利 TEL 03-5572-6600
 定時株主総会開催予定日 2021年10月28日 配当支払開始予定日 2021年10月11日
 有価証券報告書提出予定日 2021年10月28日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有（当社ウェブサイトにて決算説明動画を配信予定）

（百万円未満切捨て）

1. 2021年7月期の連結業績（2020年8月1日～2021年7月31日）

（1）連結経営成績

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年7月期	47,556	15.4	5,772	36.5	5,313	31.2	3,574	36.9
2020年7月期	41,194	72.1	4,228	156.1	4,049	193.0	2,611	274.9

（注）包括利益 2021年7月期 4,040百万円（28.6%） 2020年7月期 3,141百万円（224.9%）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2021年7月期	130.40	130.19	15.3	6.3	12.1
2020年7月期	103.72	103.40	13.9	6.5	10.3

（参考）持分法投資損益 2021年7月期 87百万円 2020年7月期 112百万円

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年7月期	99,041	26,746	26.9	970.80
2020年7月期	70,142	20,004	28.5	792.31

（参考）自己資本 2021年7月期 26,662百万円 2020年7月期 20,002百万円

（3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年7月期	△22,754	△285	28,040	19,457
2020年7月期	7,725	△471	△1,820	14,466

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2020年7月期	—	0.00	—	22.00	22.00	555	21.2	3.0
2021年7月期	—	0.00	—	23.00	23.00	631	17.6	2.6
2022年7月期(予想)	—	0.00	—	24.00	24.00		13.2	

3. 2022年7月期の連結業績予想（2021年8月1日～2022年7月31日）

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	61,600	29.5	8,600	49.0	7,600	43.0	5,000	39.9	182.05

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
 ② ①以外の会計方針の変更：無
 ③ 会計上の見積りの変更：無
 ④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

2021年7月期	27,468,800株	2020年7月期	26,309,200株
2021年7月期	4,311株	2020年7月期	1,063,311株
2021年7月期	27,414,611株	2020年7月期	25,181,574株

(参考) 個別業績の概要

2021年7月期の個別業績（2020年8月1日～2021年7月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年7月期	44,786	25.4	5,515	41.2	4,873	45.8	3,234	72.9
2020年7月期	35,720	74.4	3,905	131.7	3,341	153.6	1,870	214.4

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2021年7月期	117.98	117.80
2020年7月期	74.29	74.06

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年7月期	96,531	25,137	26.0	915.28
2020年7月期	66,445	18,871	28.4	747.49

(参考) 自己資本 2021年7月期 25,137百万円 2020年7月期 18,871百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。

また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.3「1. 経営成績等の概況(1) 当期の経営成績の概況②今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明会について)

当社は、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、機関投資家・アナリスト向け決算説明会を中止することといたしました。本日(2021年9月9日)決算説明動画を当社ウェブサイト配信する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(追加情報)	14
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	18

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

① 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的な広がりから厳しい状況にあります。経済活動は徐々に再開され、景気は緩やかに持ち直し始めたものの、度重なる緊急事態宣言の発令により、経済活動は再び停滞し、依然として先行き不透明な状況にあります。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の流行に伴う外出や移動の自粛により、ヒトに比べてモノの動きは相対的に活発化し、物流は重要な社会インフラとしての役割を果たしました。巣ごもり消費の拡大等の影響により、EC市場の規模がさらに拡大し、今後もオンライン消費の拡大や在庫拡大による物流施設需要の増加は期待されております。

このような事業環境のもと、不動産管理事業セグメントでは、2020年7月に完全子会社化した株式会社ブレインウェーブ(2020年11月1日に株式会社はぴロジに社名変更)の提携倉庫会社向けにオーダーメイド型物流センターを開発し、当社のマスターリース事業を通じて当該提携倉庫会社と協業することを決定いたしました。また、物流インフラプラットフォームの新たなサービスラインアップとして、自動倉庫による自動化・省人化事業を開始いたしました。物流投資事業セグメントでは、当社の持分法適用関連会社である株式会社エンバイオ・ホールディングスとの共同出資により設立した土壌汚染地の流動化事業を手掛ける株式会社土地再生投資におきまして、土地再生事業1号物件(神奈川県横浜市所在)が完了いたしました。さらに、同社を通じて物流施設開発用地(神奈川県厚木市所在、千葉県白井市所在)を取得いたしました。今後も同社の土壌汚染対応力の強みを活かして、優良エリアの開発用地取得を進めてまいります。また、2018年からシンガポールの政府系企業との共同出資により、ベトナムでの物流施設の賃貸及び開発事業へ進出しておりましたが、当社共同出資後初めての物流施設が竣工いたしました。加えて、当該事業に国内電鉄系の不動産会社を迎え入れ、同社及びシンガポールの政府系企業の三社共同で本事業を推進することになりました。今後も東南アジアでの事業展開を推進してまいります。アセットマネジメント事業セグメントでは、不動産管理事業セグメントが保有する物流不動産を投資対象としたクラウドファンディング事業の拡大を進めました。また、中小型倉庫特化型私募ファンドを組成し、不動産管理事業セグメントが保有する中小型倉庫の当該ファンドへの組み入れを行い、不動産管理事業セグメント及びアセットマネジメント事業セグメントにおけるストック収益の積み上げを行いました。

2020年8月には、2015年4月に東京証券取引所に上場して以降、初めての公募増資を行い、約30億円を調達いたしました。調達資金は、当社のストックビジネスの成長ドライバーである物流投資事業セグメントにおいて開発する販売用物流施設の建設費用等の一部に充当し、持続的な企業成長に努めてまいります。

2021年3月には、当社及び100%子会社のストラテジック・パートナーズ株式会社は、大手総合物流会社の山九株式会社と物流事業におけるパートナーシップ協定書を締結いたしました。当該パートナーシップを通じて不動産ファンド事業の拡大並びに物流サービスすべての基盤となる仕組みである物流インフラプラットフォームの提供により事業領域の拡大を推進してまいります。

新型コロナウイルス感染症の流行により、法人・個人の行動様式が変化している中、「非接触・非対面」が重視され、物流サービスの形態にも変化が生じつつあります。そして、ポストコロナ時代におけるデジタル化等に対応した物流インフラの整備の必要性が高まっております。

当社の事業ビジョン“世界の人とモノをつなぐ物流インフラプラットフォームとしてNO.1企業グループ”に基づき、アライアンス先企業との協業を中心に、従来の物流不動産に関わるトータルサービスの提供のみならず、物流に関する様々なサービスを提供し、今後もこれらの変化に対応してまいります。

当連結会計年度の事業活動の結果、売上高47,556,175千円(前年同期比15.4%増)、営業利益5,772,721千円(前年同期比36.5%増)、経常利益5,313,869千円(前年同期比31.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益3,574,762千円(前年同期比36.9%増)となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

<不動産管理事業>

不動産管理事業につきましては、高稼働を維持しつつ収益性の向上を目指した結果、2021年7月末時点での管理面積は約173万坪となりました。マスターリース物件が前期に引き続き高い稼働率を維持したこと、管理面積が堅調に推移したことから、安定的に収益が計上されました。加えて、中小型倉庫特化型私募ファンドに対して当社保有の中小型倉庫を売却した結果、売上高は24,556,867千円（前年同期比6.5%増）、営業利益は2,055,338千円（前年同期比5.0%減）となりました。

<物流投資事業>

物流投資事業につきましては、当社開発物件である「ロジスクエア川越Ⅱ」、「ロジスクエア神戸西」及び「ロジスクエア狭山日高（準共有持分の80%）」をCREロジスティクスファンド投資法人へ売却いたしました。また、中小型倉庫特化型私募ファンドに対してリノベーション物件を売却した結果、売上高は22,254,935千円（前年同期比26.1%増）、営業利益は4,359,584千円（前年同期比72.9%増）となりました。

<アセットマネジメント事業>

アセットマネジメント事業につきましては、CREロジスティクスファンド投資法人が2021年1月に2020年7月に続いて公募増資及び資産取得を行ったことにより、2021年7月末時点での受託資産残高は112,316百万円となりました。これにより、アセットマネジメントフィー等が順調に計上されたことに加え、中小型倉庫特化型私募ファンドを組成したことによるアレンジメントフィー等を計上した結果、売上高は1,045,374千円（前年同期比7.6%増）、営業利益は538,264千円（前年同期比6.8%増）となりました。

② 今後の見通し

次期につきましては、ストックビジネスの最大化を図るべく、管理受託面積やアセットマネジメント受託資産残高の拡大に注力することで収益基盤の更なる強化を進めてまいります。また、当社開発物件について順次売却を見込んでおります。

事業ビジョンである“世界の人とモノをつなぐ物流インフラプラットフォームとしてNO.1企業グループ”を目指し、アライアンス先企業との協業による収益機会の多様化や新規ビジネス機会の創出を図り、物流インフラプラットフォーム全体へ事業領域を拡大しながら、安定した収益構造を構築してまいります。

これにより、売上高61,600,000千円、営業利益8,600,000千円、経常利益7,600,000千円、親会社株主に帰属する当期純利益5,000,000千円を見込んでおります。

(2) 当期の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は76,790,140千円となり、前連結会計年度末に比べ27,466,074千円増加いたしました。これは主に仕掛販売用不動産が18,626,876千円、現金及び預金が5,007,412千円、販売用不動産が4,524,954千円増加したことによるものであります。固定資産は22,224,844千円となり、前連結会計年度末に比べ1,405,967千円増加いたしました。これは主に敷金及び保証金が803,401千円、投資有価証券が674,255千円増加したことによるものであります。繰延資産は26,765千円となり、前連結会計年度末に比べ26,765千円増加いたしました。これは主に社債発行費が26,765千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は99,041,749千円となり、前連結会計年度末に比べ28,898,806千円増加いたしました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は14,975,835千円となり、前連結会計年度末に比べ13,063,093千円減少いたしました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が7,701,539千円、買掛金が4,975,741千円、短期借入金が400,000千円減少したことによるものであります。固定負債は57,319,500千円となり、前連結会計年度末に比べ35,219,569千円増加いたしました。これは主に長期借入金が30,298,773千円、社債が3,000,000千円、匿名組合出資預り金が863,185千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は72,295,336千円となり、前連結会計年度末に比べ22,156,476千円増加いたしました。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は26,746,413千円となり、前連結会計年度末に比べ6,742,330千円増加いたしました。これは主に新株式の発行及び自己株式の処分並びに株式の売出し等に伴い資本金が831,312千円、資本剰余金が1,419,021千円増加し、自己株式が954,882千円減少したこと、親会社株主に帰属する当期純利益3,574,762千円の計上に伴い利益剰余金が2,987,394千円増加したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、19,457,527千円となり、前連結会計年度末と比べ4,991,401千円増加となりました。各キャッシュ・フローの状況とその要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、22,754,267千円の資金使用（前年同期は7,725,107千円の資金獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益5,451,264千円の計上により資金が増加し、一方でたな卸資産の増加23,143,956千円、仕入債務の減少5,191,756千円により資金が減少したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、285,910千円の資金使用（前年同期比39.4%減）となりました。これは主に、有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入709,614千円により資金が増加し、一方で有価証券及び投資有価証券の取得による支出782,102千円、無形固定資産の取得による支出213,110千円により資金が減少したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、28,040,972千円の資金獲得（前年同期は1,820,073千円の資金使用）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出14,717,331千円により資金が減少し、一方で長期借入れによる収入36,824,351千円、社債の発行による収入2,967,941千円、自己株式の処分による収入1,552,945千円、株式の発行による収入1,548,363千円により資金が増加したことによるものであります。

(キャッシュ・フロー関連指標の推移)

	2017年7月期	2018年7月期	2019年7月期	2020年7月期	2021年7月期
自己資本比率 (%)	42.7	39.9	31.9	28.5	26.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	52.9	56.4	52.2	51.5	41.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	4.9	4.4	—	3.2	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	20.0	27.5	—	40.7	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注4) 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(注5) 2019年7月期及び2021年7月期の「キャッシュ・フロー対有利子負債比率」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、継続的かつ安定的な配当を実施するとともに、事業の発展及び経営基盤の強化に必要な内部留保を充実させていくことを基本方針としております。

上記に基づき「第2次中期経営計画」(2021年9月9日)で、ストックビジネスである不動産管理事業とアセットマネジメント事業で得られた利益の概ね50%を配当目標とし、フロービジネスである物流投資事業で得られた利益は物流施設開発、ストックビジネス強化のためのM&A、長期的な成長のための新領域への投資等への再投資と、自己株式取得等に活用する方針を公表しております。

これにより、当期の剰余金の配当につきましては1株当たり23円とし、次期の剰余金の配当につきましては1株当たり24円と予想しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準で連結財務諸表を作成しております。

なお、国際会計基準の適用につきましては、株主構成及び国内の同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,466,126	19,473,538
売掛金	485,405	709,241
受取手形・完成工事未収入金	143,033	473,439
販売用不動産	20,395,781	24,920,736
仕掛販売用不動産	8,715,918	27,342,795
前渡金	3,374,710	1,983,583
前払費用	1,055,477	1,360,180
その他	703,577	551,631
貸倒引当金	△15,963	△25,004
流動資産合計	49,324,066	76,790,140
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,155,207	4,308,442
減価償却累計額	△1,927,543	△2,062,448
建物及び構築物(純額)	2,227,664	2,245,993
機械装置及び運搬具	417,449	416,481
減価償却累計額	△246,911	△274,968
機械装置及び運搬具(純額)	170,538	141,513
工具、器具及び備品	147,500	214,140
減価償却累計額	△96,202	△139,967
工具、器具及び備品(純額)	51,297	74,172
土地	1,877,030	1,896,210
リース資産	472,388	493,268
減価償却累計額	△251,183	△285,501
リース資産(純額)	221,205	207,767
建設仮勘定	14,013	—
有形固定資産合計	4,561,749	4,565,657
無形固定資産		
のれん	1,296,836	1,290,586
その他	144,898	340,217
無形固定資産合計	1,441,735	1,630,803
投資その他の資産		
投資有価証券	7,210,680	7,884,936
破産更生債権等	62,468	33,445
長期前払費用	1,245,391	1,014,752
繰延税金資産	60,348	24,236
敷金及び保証金	6,218,658	7,022,059
その他	83,564	85,647
貸倒引当金	△65,718	△36,695
投資その他の資産合計	14,815,392	16,028,382
固定資産合計	20,818,877	22,224,844
繰延資産		
社債発行費	—	26,765
繰延資産合計	—	26,765
資産合計	70,142,943	99,041,749

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	11,994,136	7,018,394
工事未払金	135,032	157,050
短期借入金	1,000,000	600,000
1年内返済予定の長期借入金	9,752,331	2,050,792
リース債務	28,804	36,834
未払法人税等	1,377,803	1,027,989
預り金	1,484,492	1,498,234
前受収益	1,620,977	1,808,125
賞与引当金	49,799	68,726
役員賞与引当金	250,000	300,000
転貸損失引当金	70,275	13,104
工事損失引当金	—	9,619
資産除去債務	587	—
その他	274,689	386,964
流動負債合計	28,038,929	14,975,835
固定負債		
社債	—	3,000,000
長期借入金	13,703,300	44,002,073
リース債務	286,955	267,899
退職給付に係る負債	238,808	255,412
債務保証損失引当金	30,661	30,569
資産除去債務	253,361	274,777
転貸損失引当金	21,552	15,625
受入敷金保証金	7,115,073	7,931,971
繰延税金負債	—	234,950
匿名組合出資預り金	201,760	1,064,945
その他	248,457	241,275
固定負債合計	22,099,930	57,319,500
負債合計	50,138,860	72,295,336
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,240,348	3,071,660
資本剰余金	3,612,271	5,031,293
利益剰余金	14,170,090	17,157,485
自己株式	△955,171	△288
株主資本合計	19,067,539	25,260,150
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,070,359	1,470,111
繰延ヘッジ損益	△30,919	△25,795
為替換算調整勘定	△104,317	△41,924
その他の包括利益累計額合計	935,122	1,402,391
非支配株主持分	1,420	83,871
純資産合計	20,004,083	26,746,413
負債純資産合計	70,142,943	99,041,749

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
売上高	41,194,446	47,556,175
売上原価	32,722,525	37,245,502
売上総利益	8,471,920	10,310,673
販売費及び一般管理費	4,243,173	4,537,951
営業利益	4,228,747	5,772,721
営業外収益		
受取利息	4,370	3,464
持分法による投資利益	112,917	87,050
違約金収入	67,437	359
その他	11,830	19,599
営業外収益合計	196,556	110,473
営業外費用		
支払利息	208,499	215,670
支払手数料	90,584	316,627
撤去費用	60,000	—
その他	17,017	37,027
営業外費用合計	376,102	569,325
経常利益	4,049,201	5,313,869
特別利益		
投資有価証券売却益	162,460	148,988
段階取得に係る差益	—	119,856
その他	1	9,678
特別利益合計	162,461	278,523
特別損失		
投資有価証券評価損	93,880	—
減損損失	75,005	105,491
関係会社株式評価損	—	13,734
その他	5,945	5,702
特別損失合計	174,831	124,928
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	4,036,831	5,467,464
匿名組合損益分配額	915	16,199
税金等調整前当期純利益	4,035,915	5,451,264
法人税、住民税及び事業税	1,764,798	1,764,030
法人税等調整額	△296,816	112,471
法人税等合計	1,467,982	1,876,501
当期純利益	2,567,933	3,574,762
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△43,803	—
親会社株主に帰属する当期純利益	2,611,737	3,574,762

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
当期純利益	2,567,933	3,574,762
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	670,558	382,591
為替換算調整勘定	9,114	11,547
持分法適用会社に対する持分相当額	△106,144	71,709
その他の包括利益合計	573,529	465,848
包括利益	3,141,463	4,040,610
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,183,848	4,042,031
非支配株主に係る包括利益	△42,385	△1,420

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,195,714	3,784,614	12,085,463	△955,107	17,110,684
当期変動額					
新株の発行	44,634	44,634			89,268
剰余金の配当			△527,109		△527,109
親会社株主に帰属する当期純利益			2,611,737		2,611,737
自己株式の取得				△63	△63
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△216,976			△216,976
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	44,634	△172,342	2,084,627	△63	1,956,855
当期末残高	2,240,348	3,612,271	14,170,090	△955,171	19,067,539

	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	407,944	△31,935	△12,997	363,011	71,545	17,545,241
当期変動額						
新株の発行						89,268
剰余金の配当						△527,109
親会社株主に帰属する当期純利益						2,611,737
自己株式の取得						△63
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						△216,976
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	662,414	1,016	△91,320	572,111	△70,124	501,986
当期変動額合計	662,414	1,016	△91,320	572,111	△70,124	2,458,842
当期末残高	1,070,359	△30,919	△104,317	935,122	1,420	20,004,083

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,240,348	3,612,271	14,170,090	△955,171	19,067,539
当期変動額					
新株の発行	831,312	831,312			1,662,624
剰余金の配当			△555,409		△555,409
親会社株主に帰属する当期純利益			3,574,762		3,574,762
自己株式の処分		587,709		954,882	1,542,591
連結範囲の変動又は持分法の適用範囲の変動			△31,959		△31,959
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	831,312	1,419,021	2,987,394	954,882	6,192,610
当期末残高	3,071,660	5,031,293	17,157,485	△288	25,260,150

	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	その他の有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,070,359	△30,919	△104,317	935,122	1,420	20,004,083
当期変動額						
新株の発行						1,662,624
剰余金の配当						△555,409
親会社株主に帰属する当期純利益						3,574,762
自己株式の処分						1,542,591
連結範囲の変動又は持分法の適用範囲の変動						△31,959
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	399,751	5,123	62,393	467,268	82,450	549,719
当期変動額合計	399,751	5,123	62,393	467,268	82,450	6,742,330
当期末残高	1,470,111	△25,795	△41,924	1,402,391	83,871	26,746,413

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,035,915	5,451,264
減価償却費	339,948	264,598
減損損失	75,005	105,491
のれん償却額	236,249	236,249
持分法による投資損益 (△は益)	△112,917	△87,050
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	15,695	△19,982
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,556	5,421
転貸損失引当金の増減額 (△は減少)	49,553	△63,098
債務保証損失引当金の増減額 (△は減少)	△1,744	△91
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	250,000	50,000
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,847	16,603
受取利息及び受取配当金	△4,510	△3,668
支払利息	208,499	215,670
投資有価証券売却損益 (△は益)	△162,459	△148,988
投資有価証券評価損益 (△は益)	93,880	—
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	△119,856
関係会社株式評価損	—	13,734
売上債権の増減額 (△は増加)	86,449	△150,248
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,568,726	△23,143,956
仕入債務の増減額 (△は減少)	9,871,887	△5,191,756
前渡金の増減額 (△は増加)	△3,318,930	1,391,127
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△484,539	△789,342
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	600,306	800,513
その他	1,341,182	726,350
小計	8,555,149	△20,441,014
利息及び配当金の受取額	386	384
利息の支払額	△189,689	△184,621
法人税等の支払額	△640,738	△2,129,015
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,725,107	△22,754,267
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△433,871	△782,102
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	970,037	709,614
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	160,423
有形固定資産の取得による支出	△768,473	△158,069
無形固定資産の取得による支出	△132,578	△213,110
資産除去債務の履行による支出	△83,924	△587
その他	△23,091	△2,077
投資活動によるキャッシュ・フロー	△471,902	△285,910

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,600,000	600,000
短期借入金の返済による支出	△1,625,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	8,296,852	36,824,351
長期借入金の返済による支出	△10,511,260	△14,717,331
社債の発行による収入	—	2,967,941
リース債務の返済による支出	△28,060	△28,908
匿名組合出資者からの払込みによる収入	201,000	1,058,000
匿名組合出資金の分配による支出	△155	△211,014
株式の発行による収入	—	1,548,363
ストックオプションの行使による収入	18,228	2,109
自己株式の処分による収入	—	1,552,945
配当金の支払額	△526,898	△555,483
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による 支出	△244,715	—
その他	△63	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,820,073	28,040,972
現金及び現金同等物に係る換算差額	45	△9,393
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,433,177	4,991,401
現金及び現金同等物の期首残高	9,032,949	14,466,126
現金及び現金同等物の期末残高	14,466,126	19,457,527

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症拡大による影響は、未だ不透明な状況が続いているものの、当社グループが属する物流不動産市場に与える影響は限定的であると考えております。

そのため、棚卸資産の評価、固定資産の評価、出資の見積り項目に影響が及ぶ可能性があるものの、その影響は限定的であると仮定し、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多く、翌連結会計年度の当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業活動の特徴を考慮した経営管理上の区分によって、「不動産管理事業」、「物流投資事業」、「アセットマネジメント事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産管理事業」は主に物流施設・商業施設を中心に事業系不動産のマスターリース、リーシング、運営・管理等を行っております。「物流投資事業」は主に物流施設のプランニングから、用地の選定・購入、開発、売却までを一貫して行っている他、物流施設・商業施設を中心に企画・設計業務等を行っております。「アセットマネジメント事業」は、不動産ファンドの組成・運用等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用されている会計処理と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務 諸表計上額 (注3)
	不動産管理 事業	物流投資 事業	アセットマネ ジメント事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	22,563,437	17,645,230	966,712	41,175,380	19,066	41,194,446	—	41,194,446
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	496,723	900	4,823	502,447	1,991	504,438	△504,438	—
計	23,060,160	17,646,131	971,536	41,677,828	21,057	41,698,885	△504,438	41,194,446
セグメント利益	2,163,844	2,521,378	503,775	5,188,997	3,876	5,192,874	△964,126	4,228,747
セグメント資産	16,974,583	33,017,213	5,681,067	55,672,865	528,016	56,200,882	13,942,061	70,142,943
その他の項目								
減価償却費	316,916	3,445	4,922	325,285	14	325,300	14,648	339,948
のれん償却額	212,117	—	24,132	236,249	—	236,249	—	236,249
減損損失	75,005	—	—	75,005	—	75,005	—	75,005
持分法適用会社 への投資額	315,482	1,745,572	—	2,061,054	—	2,061,054	—	2,061,054
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	807,267	—	43,245	850,512	—	850,512	75,617	926,130

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△964,126千円には、セグメント間取引消去△11,123千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△953,003千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- (2) セグメント資産の調整額13,942,061千円には、セグメント間取引消去△782,046千円、報告セグメントに配分していない全社資産14,724,107千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、本社機能に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額14,648千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額75,617千円は、本社機能に係る設備投資額であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務 諸表計上額 (注3)
	不動産管理 事業	物流投資 事業	アセットマネ ジメント事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	24,274,462	22,252,407	1,024,807	47,551,678	4,496	47,556,175	—	47,556,175
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	282,404	2,527	20,566	305,498	23,941	329,439	△329,439	—
計	24,556,867	22,254,935	1,045,374	47,857,176	28,438	47,885,615	△329,439	47,556,175
セグメント利益	2,055,338	4,359,584	538,264	6,953,187	5,243	6,958,431	△1,185,709	5,772,721
セグメント資産	18,822,456	54,314,356	6,030,046	79,166,859	1,493,205	80,660,064	18,381,685	99,041,749
その他の項目								
減価償却費	241,144	4,079	5,216	250,440	—	250,440	14,157	264,598
のれん償却額	212,117	—	24,132	236,249	—	236,249	—	236,249
減損損失	105,491	—	—	105,491	—	105,491	—	105,491
持分法適用会社 への投資額	334,512	1,904,516	—	2,239,028	—	2,239,028	—	2,239,028
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	310,250	—	2,668	312,918	—	312,918	93,720	406,638

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,185,709千円には、セグメント間取引消去△23,376千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,162,333千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- (2) セグメント資産の調整額18,381,685千円には、セグメント間取引消去△1,341,258千円、報告セグメントに配分していない全社資産19,722,943千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、本社機能に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額14,157千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額93,720千円は、本社機能に係る設備投資額であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、新規連結に伴う増加額を含めておりません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
1株当たり純資産額	792.31円	970.80円
1株当たり当期純利益	103.72円	130.40円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	103.40円	130.19円

(注) 1. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	2,611,737	3,574,762
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	2,611,737	3,574,762
期中平均株式数(株)	25,181,574	27,414,611
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	77,541	42,397
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	20,004,083	26,746,413
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	1,420	83,871
(うち新株予約権(千円))	(—)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	20,002,662	26,662,541
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	25,245,889	27,464,489

(重要な後発事象)

該当事項はありません。